

棟 月 日

日付										
号										
印										

回覧後は、各棟理事が保管してください

## 回 覧

平成 22 年 8 月 24 日

### 平成 22 年度 第 4 回理事会報告

境谷西第 2 住宅団地管理組合  
理事長 安藤 代理子

開催日時 : 平成 22 年 8 月 8 日 (日) 午後 5 時～午後 7 時 10 分  
開催場所 : 管理組合事務所 会議室  
出席者 : 理事長、副理事長、各委員長、各棟理事、監事 計 22 名 (定数 41 名)

開会のあいさつ、および議事進行 (山内総務委員長)

#### 1. 夏祭りについて

夏祭りは 8 月 21 日 (土) に行われ、雨天決行。遊びコーナーはオセロが 10 時～12 時、その他は 12 時～17 時、屋台コーナーは 12 時～20 時までである。  
なお、管理組合は焼きそば、一銭洋食、ワッフルを担当する。

#### 2. ホームページ (HP) 委員会より

7 月 17 日に HP 委員会が開催され、HP 委員の任期が今年 3 月までである。活動を継続するためには理事会の承認が必要であり、三役会で協議した結果、次の 3 項目を決定した。  
(HP 運用細則 : 委員会は理事会が選出し、理事長が委嘱した委員で構成する。)

(1) 当団地の HP の運用は開始されたばかりで、委員会は継続する必要があるため以下の HP 委員を委嘱する。

委員長 : 山内総務委員長

副委員長 : 賀戸自治会副委員長

書記 : 24 棟高須賀委員

他委員 : 5 棟 藤田委員、6 棟 荒戸委員、19 棟 澤委員、20 棟 片山委員 20 棟 山下委員、  
26 棟 中野委員

**【全員賛成で承認】**

(2) 広報委員会は、HP 委員の追加募集を行う。

**【全員賛成で承認】**

これまで HP に委員会の議事録を掲載してきたが、団地外の人も閲覧する可能性があるため、今後、個人情報や見積り情報などは掲載しない。委員会の議事録は従来通りで作成する。  
なお、HP への掲載用の委員会議事録は、各委員会が活動状況など、組合員に伝えたい事項を理事会情報として掲載する。また、HP への掲載に当たっては、広報委員長、総務委員長が内容をチェックする。5、6、7 月分の既掲載分も早急に対応する。

#### 3. 中長期計画検討諮問委員の募集

前回の理事会で中長期計画検討諮問委員会の継続が決定し、その委員の募集を行った。そ

の結果、応募された候補者（現行中長期計画検討諮問委員から提示）に対して委員の任命を決議。（境谷西第2住宅団地管理規約第57条、諮問委員会設置に関する規則第4条および中長期計画検討諮問委員会運用細則を参照）

**【全員賛成で承認】**

#### 4. 管理費、駐車場費滞納者への督促

7月22日に総務委員長と駐車場委員長が当団地の担当弁護士を訪問し、管理費、駐車場利用料金の滞納者に対する督促方法とその手順などを三役会で検討した結果、つぎのとおり決定した。

- (1) 1か月～2か月の滞納に対しては、担当委員長の指示で、管理事務所から理事長名の文書で督促する。
- (2) 3か月を越えた場合は管理事務所から理事長名の文書で督促し、これを記録する。
- (3) 督促の文書は、管理費と駐車場利用料金べつにそれぞれ統一したものとする。

#### 5. 各委員会からの報告・審議事項

##### 【1】総務委員会

第3回総務委員会（7月27日（火）午後7時30分～実施）

- (1) 夏祭りでの消防器具展示、救命訓練  
自治会と協議した結果、場所と時間の制約から展示、訓練は延期することとする。  
ただしAEDの借用は実施する。
- (2) 火災報知器の購入あっせん  
これまで整備保健委員会が担当していたが、総務委員会が担当することとなった。三役会議での検討結果、理事会としては、あっせんはしないこととする。
- (3) AED導入検討  
過去のアンケート結果で設置の要望があり、検討しているが次の理由から導入は行わない方向でまとめる。  
(ア) 管理事務所に設置しても自宅から駆けつける時間がかかり、蘇生に間に合わない。  
(イ) 自宅近くに設置する場合は台数が多くなり、その費用負担が難しい。（リース料：約10万円／台・年）
- (4) 団地住人が亡くなった場合の広報  
最近、団地住人の死亡事例は少ないが、個人では管理事務所に全棟掲示は依頼をできないが、対応を三役会で判断した結果、団地住人が死亡し親族が希望する場合はその葬儀の情報を各委員長経由で理事長に伝え、理事長名で葬儀情報を掲示する。
- (5) 通帳の名義変更完了  
7月23日と26日に安藤理事長と竹本財務担当が銀行に出向いて、変更を完了した。

##### 【2】広報委員会

第3回広報委員会（7月25日（日）午後7時～午後8時30分）

- (1) 夏祭り応援要請について  
昨年参加した留任理事から、飲料の引換券と交換することになっていたが、数回、引換券もなくビールを請求されて困惑したとの意見があった。事前に割り当ての本数を決めておき、あらかじめ担当者に知らせておくべきとの意見があった。
- (2) 理事会ニュース第2号について  
9月に発行予定の理事会ニュースについて協議した結果、2件の意見があった。  
ア 共用部分からの水漏れについて質疑があり、一昨年の理事会ニュースに共用部分の水漏れについてはJSが窓口になっていたが、連絡してみると窓口ではないと断られた。当時の理事長に確認すると日本水理が窓口であり、全世帯に改めて広報するべきではないか。  
イ 雑排水管の高圧洗浄を実施したが、洗浄後また排水管が詰まった。委託業者の見直しを行うべきである。
- (3) 今後のペット問題について  
各委員会においてもペット問題を議論してもらい、理事会で様々な意見を集約し、広

報することを確認した。

### 【3】 駐車場委員会

第3回駐車場委員会（7月28日（水）午後7時10分～午後9時）

#### （1） 報告事項

##### ア 第3駐車場の外灯補修工事について

隣接農家の苦情により、外灯の取付角度の修正補修工事を藤電工業（株）に見積りを依頼し、（工事費43,500円）、平成22年8月8日に工事が完了した。

【理事長支払承認】

##### イ 駐車場利用料金の滞納状況について

7月末には、長期の滞納者はなしであった。

##### ウ 車庫証明の発行状況について

今年度の車庫証明の発行数は7月末で17件であった。

##### エ 鳥糞被害への対応について

先に鳥糞被害の申し出のあった場所を含めて団地内全域をNTTおよび関西電力の担当者に実地調査を依頼した。その結果、必要個所に対策工事を行うとの連絡を受け、NTTについては7月末に工事を完了した。関西電力については8月末より順次着工の予定である。

##### オ 車車両への植栽関連被害について

植栽委員会との合同作業で進めていくことになった。

#### （2） 迷惑駐車車両パトロールについて

先の理事会で承認を得た新規作成の警告文書を用いたパトロールの方法とエリアの分を協議し、警告文を2種類（初回違反、連続違反）に分類し、パトロール結果を委員各自が記録しながら進めていくことに決定した。パトロールの開始にあたり、団地住民に掲示を行い、その目的を周知するとともに理解と協力を得ることにした。

#### （3） 内部・外部駐車場の整備について

##### ア 現時点での駐車位置Nプレート破損状況等を再度チェックすることに決定した。

内部駐車場、第2、第3駐車場について駐車場委員で手分けして全数調査し、今後の対応を検討する。

##### イ 団地内駐車場の車止めの設置について意見交換を行った結果、設置のメリットとして内部駐車場の見栄えがよく、古タイヤを撤去することで、害虫の発生が抑えられるとの意見があった。設置費用の予算、設置工事の進め方などの問題があり、引き続きの検討することになった。

#### （4） 駐車場運用ルールの検討

駐車場の運営にあたり、その利用方法などの周知徹底が不十分であるため、円滑な利用を促進するためのマニュアル、ルール作成について協議した。

#### （5） 利用されていない駐車場対策について

廃車等を行っても契約を解約しない場合があり、団地内駐車場を待っている方が多く、空いたままにしておくのはいかがかとの意見があった。

### 【4】 植栽委員会

#### （1） 7月25日に実施した植栽のボランティア活動について次の報告があった。

##### ア 専用庭などの管理

（ア） 固定された倉庫と管理組合への届け出

（イ） 2階や消防用通路まではみでた植栽

（ウ） 共用場所への室外機の設置と管理組合への届出

（エ） 専用庭や共用部分の樹木の根が建物躯体への影響

（オ） 共用場所が専用庭と同様に使用

##### イ 設備、施設関係

（ア） 外灯の役目を果たしていない樹木

（イ） 専用庭や消防車通路、棟前緑地の樹木の根が側溝への影響

- (ウ) 団地内の階段、通路、側溝などの修理
- ウ 駐車場関係
  - (ア) 新林本通の北側の中低木の必要性
  - (イ) 駐車場の古タイヤの車止め
- (2) 今後のボランティア活動は「みどりの会」として「京都市街路樹サポーター制度」を申請することになった。この制度によるボランティア保険に加入してもらうことになる。ボランティアの再募集も行う。
 

8月29日(日)に管理事務所前の公園の崩落地の修理とぬすびと萩の刈取りを行う。
- (3) 一階の共用部分の占有
 

各団地北側の共用庭について 専用庭と勘違いしている世帯が多く見受けられる。管理組合から勝手な植栽を行わないように注意を喚起する。

## 【5】整備保健委員会

第3回整備保健委員会（7月25日（日）午前10時～午前11時）

### (1) リフォーム申請審査

No.	内容	工事期間	結果
14	給湯器の更新	7月14日	事後承認
15	浴室タイル上貼り、浴槽取替	8月12日～17日	承認
16	シャワー水栓取替、浴槽取替	8月3日	事後承認
17	クロス張替	7月31日～8月12日	事後承認
18	クロス張替、浴槽取替	8月23日～28日	承認
19	居間を和室から洋室へ改装	8月20日～27日	承認

【上記6件について出席者全員賛成で一括承認】

### (2) 数棟の黒い液問題について

8月8日（日）10：00から1～6棟、10棟の組合員に、仮設樋撤去（3か所）、黒い液による汚れ除去等の作業説明を行い、早急に作業に着手する予定。作業はJSが高所作業車にて作業を行う。

### (3) その他

#### ア 各種工事の業者選定について

以前の理事会にて、給水管漏えいの修繕工事に関して、二重請求などのトラブルの報告があり、今後の工事業者選定に際しては、見積金額だけではなく総合的な判断をしていくことになった。

#### イ 21棟104号 専用庭U字溝清掃

7月25日（日）以前から要望されていた21棟104号専用庭U字溝排水不良問題解消のため、ボランティアにより溝清掃、隣接棟専用庭の植栽刈り込みを行った。

清掃完了後にホースで水を流して確認をしたところ、こう配が不十分で溝中の水位がある程度にならないと流れないことが判明した。団地内すべてのU字溝現状調査の必要性がある。

#### ウ 18棟206号の排水管トラブル

7月12日、浴室・洗濯機の排水逆流の連絡あり。業者の点検では詰まっていないとのこと。翌日も逆流あり、14日に業者が高圧洗浄を実施したところ逆流が解消した。洗浄作業立ち会い時に、管内スケールの破片の流出を確認した。昨年10月末に雑排水管高圧洗浄を実施済みにもかかわらず、今回の詰まりは疑問がある。（洗浄作業実施リストでは、該当階段すべての洗浄は実施されている）

#### エ 18棟105号の給湯配管漏水トラブル

8月6日、上記トラブルの連絡が事務所があり、現地調査を実施した。南側ベランダに設置されたガス給湯器とキッチンを結ぶ給湯配管の一部から漏水し、最も低い玄関口で水溜りが確認された。漏水個所の特定はできないため給湯配管すべてを取り換えることになり、エアコン用スリーブを利用して施工することに決定した。後日、申請書を提出していただく。当団地も築後30年で 今後も同じようなトラブルの発生が十分に考

えられる。この種の修繕は緊急性が高いので、給湯器取替えと同様の事後承認が不可欠と考える。

#### 【6】防火委員会

防火管理者から各棟の防火委員（各棟理事）に「消火器等の自主点検表」を配布し、各棟の消火器の点検ならびに、照明の点検、障害物の有無を点検し、次回の理事会にて自主点検表を提出することが決まった。

#### 【7】その他

- (1) ホームページ委員会委員の任期について、細則の変更を来年の総会に提案する。
- (2) 1世帯に車を2台保有し、1台は外部駐車場を利用しているが、管理組合に2台とも登録しなくてはいけないのかとの質問があり、今後検討することになった。
- (3) 10月24日（日）に団地内の草刈と不要自転車撤去作業を実施する。
- (4) 専用庭の使用について、管理組合に申請なしで物置などの設置が指摘され、今後、理事会ニュースなどで喚起していく。
- (5) 整備保健委員会から、リフォーム申請の審査に時間が要するので、早めに申請を理事会ニュースに記載することになった。
- (6) 25棟1階おどり場階段下の床下点検戸の鍵が開いていたとの報告があった。

次回 理事会開催日 平成22年9月12日（日）午後7時～

以 上